

Analisis Studi Kelayakan Properti Finansial Proyek Pembangunan Perumahan Kharisma Koka

Rivi K. Lantang^{#1}, Jermias Tjakra^{#2}, Grace Y. Malingkas^{#3}

[#]Program Studi Teknik Sipil, Universitas Sam Ratulangi

Jl. Kampus UNSRAT Kelurahan Bahu, Manado, Indonesia, 95115

¹rivilantang@gmail.com; ²jermias6201@gmail.com; ³grace3967@yahoo.ac.id

Abstrak

Keuntungan Bisnis Properti berupa proteksi daya beli terhadap inflasi danmendapatkan nilai tambah dari pengembangannya, seperti dijadikan perumahan atau bangunan komersial. PT Kharisma Mitra Sejahtera berinvestasi dengan membangun proyek pembangunan di daerah Koka, maka dari itu melalui penelitian ini dilakukan analisis kelayakan investasi untuk mengetahui kelayakan proyek pembangunan ini. Perencanaan anggaran biaya proyek pembangunan Perumahan Kharisma Koka dihitung dari biaya pembelian lahan, biaya pembangunan infrastruktur penunjang, biaya administrasi, sehingga dapat diketahui besar biaya modal yang dibutuhkan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode analisis aspek finansial dengan kriteria Net Present Value, Internal Rate Return dan Benefit Cost Ratio. Dari hasil penelitian diketahui bahwa investasi proyek properti ini ialah layak, dengan hasil NPV sebesar RP44,923,549 bernilai positif, IRR sebesar 35 %, nilai ini lebih besar dari suku bunga (rate) yaitu 3 % sehingga investasi ini layak. PT Kharisma Mitra Sejahtera berinvestasi dengan membangun proyek pembangunan di daerah Koka, maka dari itu melalui penelitian ini dilakukan analisis kelayakan investasi untuk mengetahui kelayakan proyek pembangunan ini. Perencanaan anggaran biaya proyek pembangunan Perumahan Kharisma Koka dihitung dari biaya pembelian lahan, biaya pembangunan infrastruktur penunjang, biaya administrasi, sehingga dapat diketahui besar biaya modal yang dibutuhkan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode analisis aspek finansial dengan kriteria Net Present Value, Internal Rate Return dan Benefit Cost Ratio. Dari hasil penelitian diketahui bahwa investasi proyek properti ini ialah layak, dengan hasil NPV sebesar RP44,923,549 bernilai positif, IRR sebesar 35 %, nilai ini lebih besar dari suku bunga (rate) yaitu 3 % sehingga investasi ini layak.

Kata kunci – *property, kelayakan investasi*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bisnis properti merupakan salah satu jenis bisnis yang memiliki potensi yang baik di Indonesia. Hal tersebut dapat terjadi dengan timbulnya kelangkaan seperti tanah yang tersedia tidak akan bertambah akan tetapi jumlah penduduk terus meningkat kemudian permintaan tanah dan properti akan lebih tinggi dari persediaanya sehingga mengakibatkan harganya semakin tinggi. Bisnis properti menanamkan modal dalam bentuk tanah atau bangunan, keuntungan dari bisnis Properti ialah nilainya yang cenderung naik dari waktu ke waktu dan dari pengembangannya mendapatkan nilai tambah, misalnya dijadikan bangunan komersial dan lain sebagainya. Properti merupakan investasi terbaik, karena karakteristik properti berbeda dengan bisnis lainnya. Rumah-rumah baru akan terus dibangun, terutama di kota-kota besar dan negara berkembang. Ini merupakan keuntungan developer untuk mengembangkan bisnis properti ini.

Semakin besarnya peluang bisnis properti khususnya yang ada di kota Manado dan sekitarnya dilirik oleh para developer baik dari dalam kota sendiri maupun pengembangan di luar kota. Salah satu developer yang mengembangkan bisnis perumahan adalah PT. Kharisma Mitra Sejahtera dengan proyek pembangunan kompleks perumahan rumah Kharisma yang berlokasi di Koka, kecamatan Tombulu, kabupaten Minahasa.

Proyek pembangunan perumahan Kharisma Koka ini merupakan perumahan bersubsidi. Dalam pembangunannya diperlukan perencanaan pembangunan dengan anggaran biaya yang akurat, agar investasi bisnis properti ini layak.

Menurut Suad Husnan dan Swarno, studi kelayakan proyek (biasa merupakan proyek investasi) dilaksanakan dengan berhasil. Banyak sebab yang menyebabkan proyek ternyata kemudian menguntungkan menjadi tidak menguntungkan (gagal). Karena itu terjadilah kesalahan dari berbagai aspek.

Untuk itu studi kelayakan proyek menjadi sangat penting. Semakin besar skala investasi semakin penting pula studi kelayakan. Maka dari itu diperlukan kajian kelayakan finansial investasi, dan penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah bisnis proper ini

layak atau tidak, sehingga dapat memberi keuntungan bagi developer

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang yang diuraikan, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

Apakah proyek pembangunan kompleks perumahan Kharisma Koka ini layak untuk dijalankan bila ditinjau dari segi finansial?

C. Batasan Penelitian

Batasan masalah yang menjadi acuan dari penelitian ini adalah:

1. Penelitian dilakukan pada lingkup proyek pembangunan kompleks perumahan Kharisma Koka yang berlokasi di desa Koka Kec.Tombulu Kab. Minahasa
2. Data berupa data primer, yang didapat dari hasil pengamatan dan wawancara di lapangan.

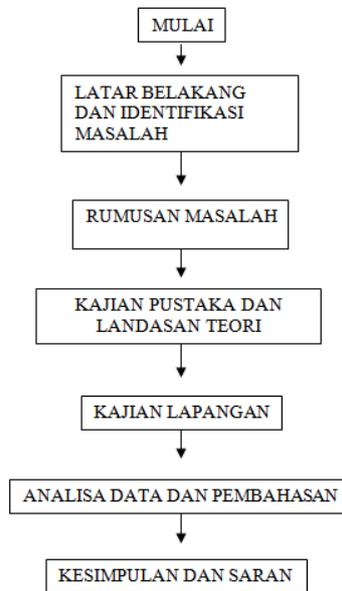
3. Data sekunder diperoleh dari referensi buku dan internet
4. Analisis mencakup dampak proyek pembangunan perumahan terhadap analisis finansial.

D. Tujuan Penelitian

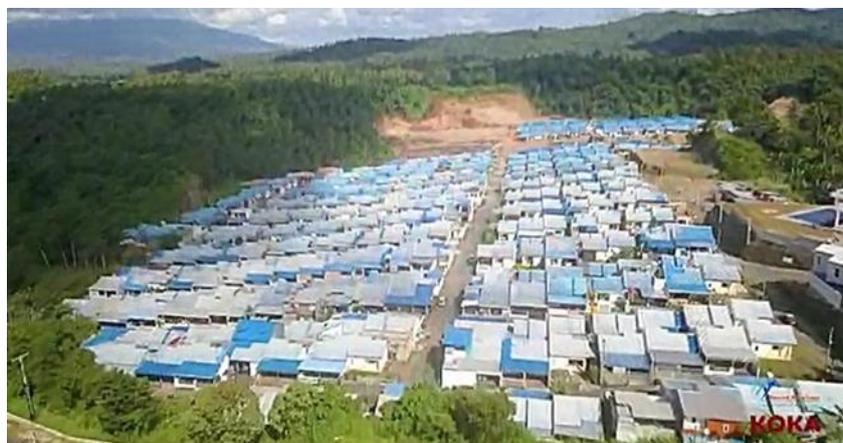
Untuk mengetahui apakah proyek pembangunan kompleks Perumahan Kharisma Koka ini layak untuk dijalankan apabila ditinjau dari segi finansial.

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi mahasiswa: menambah pengetahuan dan wawasan mengenai perencanaan pembangunan pada proyek perumahan
2. Bagi pihak developer: hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai evaluasi dan bahan kajiandalam proses perencanaan pembangunan perumahan.



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian



Gambar 2. Lokasi Penelitian

II. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan pada proyek pembangunan kompleks perumahan Kharisma yang berlokasi di desa Koka Kecamatan Tombulu Kabupaten Minahasa. Alur penelitian seperti yang ditampilkan pada Gambar 1.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Harga

Perumahan Kharisma Koka merupakan perumahan bersubsidi yang mempunyai bunga kecil dengan cicilan yang tetap. Perumahan di sekitar juga merupakan perumahan bersubsidi dengan harga jual yang sama dengan Perumahan Kharisma Koka yaitu Rp. 156.500.000,-.

B. Target Market

Perumahan yang dikembangkan oleh PT Kharisma Mitra Seajar adalah tipe 36/96 m² dengan harga jual Rp. 156.500.000. Pembeli atau Konsumen menggunakan fasilitas Cash atau KPR dengan uang muka 5% dari harga jual. Karena merupakan perumahan bersubsidi maka target market perumahan adalah kelompok berpenghasilan rendah atau MBR dengan berpenghasilan < 8 juta.

C. Analisis Finansial

Perhitungan Harga Jual

Harga jual perumahan dihitung berdasarkan besar biaya modal yang dibutuhkan ditambah dengan keuntungan yang ingin diperoleh. Harga pokok penjualan merupakan beban yang harus di tutup oleh harga jual rumah. Perhitungan harga pokok penjualan harus memperhatikan komposisi unsur- unsur yang terdapat dalam perumahan, yaitu luas tanah dan bangunan.

Proyeksi Pendapatan

Diproyeksikan pada akhir tahun 2022 akan terjual sebanyak 400 unit rumah, sedangkan sisanya akan habis terjual pada tahun berikutnya. Dana KPR dari bank diproyeksikan cair 400 unit pada tahun 2022 dan sisanya akan cair pada tahun 2024.

Proyeksi NPV, IRR dan BCR

Besar bunga yang dipakai pada perhitungan NPV adalah sebesar 13%, diasumsikan dari presentase biaya modal. Biaya modal adalah imbalan yang diharapkan oleh investor atas investasi.

Langkah perhitungan NPV dan IRR adalah sebagai berikut:

1. Net Present Value (NPV)

NPV diperoleh dengan cara mengurangkan pengeluaran investasi awal dengan dengan aliran kas di masa depan. Dari hasil perhitungan pada program *Microsoft Excel* maka didapatkan nilai NPV sebesar Rp. 11.902.809,-

2. Internal Rate of Return (IRR)

Perhitungan IRR harus berdasarkan nilai keluar masuknya uang atau arus kas.

| Arus Kas | |
|----------|-------------------|
| 2021 | -Rp 33,052,101.94 |
| 2022 | Rp 21,049,572.67 |
| 2023 | Rp 21,049,572.67 |
| 2024 | Rp 14,155,837.62 |

Nilai negatif menunjukkan uang keluar, sedangkan nilai positif menunjukkan uang masuk. Langkah selanjutnya adalah memasukkan data arus kas tersebut kedalam fungsi finansial. Dari hasil perhitungan pada program *Microsoft Excel* didapat nilai IRR sebesar 35%.

3. Nilai BCR diperoleh dari hasil perbandingan antara present value pendapatan dan present value pengeluaran.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian dapat diambil kesimpulan bahwa segi Finansial, proyek pembangunan perumahan Kharisma Koka ini adalah *feasible* (layak). Hal ini berdasarkan:

- Hasil dari NPV adalah positif sehingga investasi layak diterima;
- Berdasarkan pengolahan IRR bahwa nilai suku bunga pengembalian investasi sebesar 35 % lebih besar dari suku bunga (*rate*) sebesar 13 %, sehingga investasi ini layak diterima;
- Nilai BCR adalah 1,20 > 1, sehingga investasi ini layak diterima.

B. Saran

1. Sebaiknya pihak *developer* lebih teliti lagi dalam membuat target penjualan karena jika terjadi kegagalan akan membuat biaya produksi meningkat.
2. Pihak *developer* juga sebaiknya tidak lupa harus memperhatikan kualitas rumah, dan fasilitas yang ada agar lebih diminati lagi oleh konsumen.

KUTIPAN

- [1] Abadi, Anton Nur (2013). Studi Kelayakan Investasi Properti Pembangunan Perumahan Citra Alam Mandiri Sukoharjo. Surakarta: Universitas Sebelas Maret (UNS)
- [2] Basalamah, Salim, dkk, (1994). Penilaian Kelayakan Rencana Penanaman Modal. Yogyakarta: UGM Press.
- [3] Dr. Kasmir, S.E., M.M.&Jakfar, S.E., M.M., 2012, Studi Kelayakan Bisnis, Kencana, Jakarta
- [4] Gray Clive. 1993. Pengantar Evaluasi Proyek. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta
- [5] Husnan, S. dan Suwasono. 1994. Studi Kelayakan Proyek. Edisi Ketiga. AMP YKPN, Yogyakarta
- [6] Keputusan Menteri Pekerjaan Umum no. 20/KTPS/1986, Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana.
- [7] Menpera, 1990, Pembangunan Perumahan
- [8] Niklaus Kohler and Uta Hassler, The Building Stock as a research object Karlsruhe University, Germany
- [9] Sinaga, Dadjim & Risma, Herlina. (2013). Studi Kelayakan Investasi Pada Proyek dan Bisnis Jakarta: Mitra Wacana Media.
- [10] Sjahrial, Dermawan (2009), Manajemen Keuangan, Jakarta; Mitra Wacana Media
- [11] Soeharto, Iman. 2001. Manajemen Proyek Surabaya: Graha Ilmu.
- [12] Suratman, 2001, Studi Kelayakan Proyek Teknik dan Penyusunan Laporan. Edisi pertama J&J Learning, Yogyakarta.
- [13] Sutojo, Siswanto. 1993. Studi Kelayakan Proyek: Konsep dan teknik. Seri manajemen nomor 66. LPPM, Jakarta
- [14] Sutojo, Siswanto. 2002, Studi Kelayakan Proyek, PT Damar Mulia Pustaka, Jakarta.
- [15] T. Kuswartojo, 1997, Perumahan dan Pemukiman yang berwawasan lingkungan
- [16] Teknik, J., Fakultas, S., & Maret, U. S. (n.d.). Studi kelayakan investasi properti proyek pembangunan perumahan citra alam mandiri sukoharjo.
- [17] UU no. 4, 1992, Perumahan dan Permukiman

TABEL 1
Rencana Anggaran Biaya

| RENCANA ANGGARAN BIAYA (RAB) | | | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|--------|---------|---------------|---------------------------|
| NO. | JENIS PEKERJAAN | SATUAN | VOLUME | HARGA SATUAN | JUMLAH HARGA |
| A Pembelian Lahan | | | | | |
| 1 | Pembelian Tanah | m2 | 201,453 | Rp 164.069 | Rp 33,052,101,936 |
| | | | | | Rp 33,052,101,936 |
| B Biaya Fisik | | | | | |
| 1 | Urugan tanah dan Pemedatan | m3 | 39,228 | Rp 50,000 | Rp 1,961,397,500 |
| 2 | Pembangunan Rumah Type 36 | Unit | 1,069 | Rp 56,000,000 | Rp 59,864,000,000 |
| 3 | Pembangunan Infrastruktur | | | | |
| | a. Pembuatan jalan lapis paving blok | m2 | 27,881 | Rp 125,000 | Rp 3,485,125,000 |
| | b. Pembuatan Taman | m2 | 44,541 | Rp 25,000 | Rp 1,113,519,000 |
| | c. Pembuatan Pagar Depan | m2 | | Rp 350,000 | Rp - |
| | d. Pagar samping dan belakang | m2 | | Rp 260,000 | Rp - |
| | e. Pondasi | m3 | 403 | Rp 650,000 | Rp 261,950,000 |
| | f. Saluran Drainase | m | 13,584 | Rp 210,900 | Rp 2,864,865,600 |
| | g. Listrik (tanpa trafo + tiang) | ls | 1,069 | Rp 2,000,000 | Rp 2,138,000,000 |
| | h. Lampu Penerangan Jalan | bh | 75 | Rp 500,000 | Rp 37,500,000 |
| | | | | | Rp 71,726,357,100 |
| C Biaya Administrasi | | | | | |
| 1 | Biaya Notaris dan Administrasi | | | | |
| | Biaya sertifikat per klaping | unit | 1,069 | Rp 1,500,000 | Rp 1,603,500,000 |
| | Biaya baik nama | unit | 1,069 | Rp 3,500,000 | Rp 3,741,500,000 |
| | Biaya pajak jual | unit | - | Rp - | Rp - |
| | Biaya pajak beli | unit | - | Rp - | Rp - |
| 2 | Biaya Marketing | bln | 36 | Rp 1,000,000 | Rp 36,000,000 |
| 3 | Biaya Operasional | bln | 36 | Rp 1,000,000 | Rp 36,000,000 |
| 4 | Biaya IMB | unit | 1,069 | Rp 500,000 | Rp 534,500,000 |
| | | | | | Rp 5,951,500,000 |
| Total | | | | | Rp 110,729,959,036 |

Sumber: Hasil Penelitian

TABEL 2
Perhitungan Harga Jual Perumahan

| ASUMSI DASAR PERHITUNGAN HARGA JUAL | | | | | | |
|-------------------------------------|---|---------------|--------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| (DALAM Rp. 000.-) | | | | | | |
| NO. | URAIAN | | | | | |
| A | Beban yang harus ditutup oleh harga jual rumah = Harga Pokok Penjualan (HPP) | | | | | |
| 1 | Biaya Pembangunan | | 77,991,415 | | | |
| 2 | Biaya Tanah | | 33,052,102 | | | |
| | Beban yang harus ditutup oleh harga jual rumah | | 111,043,517 | | | |
| B | Luas Rumah dan Tanah (m2) | | Luas | Jumlah | Ukuran | |
| | Luas Bangunan | | | | | |
| 1 | Rumah Type 36/96 | 38,484 | 1,069 | 36 | | |
| | Luas Tanah | | | | | |
| 1 | Rumah Type 36/96 | 102,624 | 1,069 | 96 | | |
| C | Komposisi Harga | | Unit | Ukuran (m2) | Harga/m2 | Jumlah |
| 1 | Rumah Type 36/96 | | | | | |
| | Bangunan | 1,069 | 36 | Rp 1,556 | Rp 59,864,000 | |
| | Tanah | 1,069 | 96 | Rp 164 | Rp 16,837,408 | |
| | | | | | Rp 76,701,408 | 100% |
| D | Kompos. Beban yang harus ditutup Penjualan Rumah (B x D) | | | | | |
| 1 | Rumah Type 36/96 | | 111,043,517 | | | |
| E | Harga Pokok Penjualan Unit Rumah | | | | | |
| | Rumah Type 36/96 | | 103,876 | per unit | | |
| F | Harga Penjualan Unit Rumah | | | | | |
| | | Jumlah | | Harga Jual | | |
| | | | Harga Pokok | Harga / Unit | | %U. Muka |
| | Rumah Type 36/96 | 1,069 | 103,876 | Rp | 156,500.00 | 5% |
| | | | | | | U. Muka |
| | | | | | | Rp 7,825.00 |

Sumber: Hasil Analisis

TABEL 3
Perhitungan Pendapatan atas Penjualan Unit Rumah

| NO. | URAIAN | Tahun | | | |
|----------|--|--------|-------------|-------------|------------|
| | | 2022 | 2023 | 2024 | |
| 1 | Pendapatan Penjualan | | | | |
| | Rumah Type 36/96 | Jumlah | Harga/ Unit | Total | |
| | | 1,069 | 103,876 | 111,043,517 | |
| 2 | Jumlah Pendapatan Penjualan | | | 111,043,517 | |
| 3 | Penerimaan Kas dari Uang muka Pembeli | | | 5% | |
| | Rumah Type 36/96 | | Unit | 400 | 400 |
| | | | Pendapatan | 3,130,000 | 3,130,000 |
| | | | | 2,104,925 | 2,104,925 |
| 4 | Penerimaan dari Bank | | | 95% | |
| | Rumah Type 36/96 | | Unit | 400 | 400 |
| | | | Pendapatan | 59,470,000 | 59,470,000 |
| | | | | 39,993,575 | 39,993,575 |
| 5 | Penerimaan Kas Total | | | 62,600,000 | 62,600,000 |
| | | | | 42,098,500 | 42,098,500 |

Sumber: Hasil Analisis

TABEL 4
Perhitungan NPV, IRR dan BCR

| | | Tahun | | | |
|----------|--------------------------------|---------------|-------------------|-------------|-------------|
| | | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| A | Pendapatan Penjualan | | | | |
| 1 | Uang Muka Pembeli | | | | |
| | Rumah Type 36/96 | 0 | 3,130,000 | 3,130,000 | 2,104,925 |
| 2 | Pembayaran dari Bank | | | | |
| | Rumah Type 36/96 | 0 | 59,470,000 | 59,470,000 | 39,993,575 |
| | Total Pendapatan Tunai | 0 | 62,600,000 | 62,600,000 | 42,098,500 |
| B | Pengeluaran Tunai | | | | |
| 1 | Biaya Pembangunan | 33,052,101.94 | 41550427.33 | 41550427.33 | 27942662.38 |
| | Total Pengeluaran Tunai | 33,052,102 | 41,550,427 | 41,550,427 | 27,942,662 |
| | Net Cash Inflow | - 33,052,102 | 21,049,573 | 21,049,573 | 14,155,838 |
| C | Perhitungan NPV | | | | |
| | Rate | | 13% | | |
| | Net Present Value (NPV) | | 11.902.809 | | |
| D | Perhitungan IRR | | 35% | | |
| E | BCR | | 1.20 | | |
| 1 | Present Value Manfaat | | Rp 111,043,517.04 | | |
| 2 | Present Value Biaya | | Rp 133,599,584.72 | | |

Sumber: Hasil Analisis